

**FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE
INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO**


**ESTADOS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA DEL
TRIBUNAL DE CUENTAS**


AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015


FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL al 31 de diciembre de 2015

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	<u>31.12.2015</u>
ACTIVO	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	
-Sector público residentes	719
-Sector privado residentes	16.736
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	
-Colocación vencida	-
-Créditos en gestión	208
-Créditos morosos	411
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	74
INVERSIONES	100.071
BIENES DE USO	-
INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	<u>118.219</u>
Garantías recibidas	<u>65.074</u>
Otras cuentas de orden deudoras	<u>3.597</u>
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	-
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	1.632
PROVISIONES	798
TOTAL PASIVO	<u>2.430</u>
PATRIMONIO	
Capital integrado	94.880
Ajustes al patrimonio	9.233
Resultados acumulados	44.174
Resultado del ejercicio	(32.498)
TOTAL PATRIMONIO	<u>115.789</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>118.219</u>
Garantías otorgadas	<u>65.074</u>
Otras cuentas de orden acreedoras	<u>3.597</u>


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Contabilidad de Fideicomisos


Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Rectusos

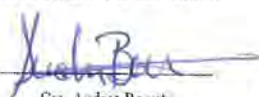

Arq. Francisco Beltzame
28/06/2016
Presidente

FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
 ESTADO DE RESULTADOS por el período comprendido entre el
 1º de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

31.12.2015

GANANCIAS FINANCIERAS	
CRÉDITOS VIGENTES	7.239
CRÉDITOS VENCIDOS	
- Sector no financiero	3.241
- Recuperación de créditos castigados	263
	<u>10.743</u>
PERDIDAS FINANCIERAS	
CRÉDITOS VIGENTES	(665)
CRÉDITOS VENCIDOS	(9)
PÉRDIDA POR INFLACIÓN	(12.854)
	<u>(13.528)</u>
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZ.	
- Ganancias	65
- Pérdidas	(8.226)
	<u>(8.161)</u>
PREVISIONES	
Desafectaciones de previsión y reval de créditos	-
Constitución de provisiones y desval de créditos	(24.376)
	<u>(24.376)</u>
MARGEN FINANCIERO	
GANANCIAS POR SERVICIOS	-
PERDIDAS POR SERVICIOS	-
	<u>-</u>
RESULTADO BRUTO	
	<u>(35.322)</u>
GANANCIAS OPERATIVAS	
Resultado por venta de inmuebles	15.087
Resultados diversos	38
	<u>15.125</u>
PERDIDAS OPERATIVAS	
Honorarios por administración fiduciario	(778)
Impuestos, Tasas y Contribuciones	(1.344)
Vigilancia y Custodia	(1.062)
Resultados por valuación de inmuebles	-
Costo de venta de bienes inmuebles	-
Conservación y reparación de bienes inmuebles	(591)
Pérdida por venta de remate	(6.906)
Otros gastos operativos	(1.620)
	<u>(12.301)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	
	<u>(32.498)</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO


 Cr. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Contabilidad de Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Atq. Francisco Beltrame
 Presidente
 28/06/2016

FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2015	94.880	1.435	-	40.365	136.680
Movimientos del ejercicio 2015					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones					
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					
Transferencias al Beneficiario		(1.291)			(1.291)
Ajustes al patrimonio		9.089		3.809	12.898
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					-
Resultados del ejercicio		7.798		(32.498)	(32.498)
Total de movimientos del ejercicio 2015		7.798		(32.498)	(20.891)
Saldos finales al 31.12.2015	94.880	9.233		11.676	115.789
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	94.880				94.880
Ajustes al patrimonio		9.233			9.233
Ganancias retenidas					
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados					-
Total	94.880	9.233		11.676	115.789


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Contabilidad de Fideicomisos


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente
 28/06/2016

FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
 por el período comprendido entre 1° de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015)

31.12.2015

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES

Resultado neto del ejercicio (32.498)

Ajustes:

Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones

(Aumento) / Disminución en Créditos netos de provisiones	9.111
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	584
Aumento / (Disminución) en Inversiones	22.337
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	1.757
Efectivo proveniente de Operaciones	1.291

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN

Adquisiciones de bienes de uso -

Efectivo aplicado a Inversiones -

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO

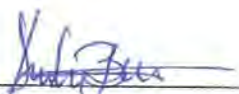
Transferencias al Beneficiario (1.291)

Efectivo aplicado a Financiamiento (1.291)

AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO

EFECTIVO AL INICIO -

EFECTIVO AL CIERRE -


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Contabilidad de Fideicomisos


 Cr. Álvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente
 28/06/2016

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL “FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII-FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2014-XII

1.1. Naturaleza

El “Fideicomiso Cartera Comercial y Social de Inmuebles XII – Fideicomiso Financiero” – Serie 2014-XII, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. Asimismo con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay; Reglamentación de Fideicomisos (Circular N° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas y la transferencia operada el 31 de agosto de 2014 de los siguientes bienes: Inmuebles pertenecientes al Banco Hipotecario del Uruguay, en propiedad común y/o propiedad horizontal, de carácter urbano o rural, caracterizados dentro de su cartera comercial y social, prometidos en venta o con contratos de arrendamiento, arrendamiento con opción a compra y/o comodato, o sin ningún tipo de contrato asociado, y créditos correspondientes a saldos de precio de compromisos de compraventa y arrendamientos, y a arrendamientos con opción a compra.

El monto de la emisión corresponde a un valor nominal de **UR 129.845,83**

1.3. Principales Políticas Contables

1.3.1 Base de preparación de los estados contables

La fecha de balance es el 31 de diciembre de cada año.

Los estados contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

De acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2010/021 del Banco Central del Uruguay, en el ejercicio 2015 se cumplen los criterios mediante los cuales se ajustan los estados contables por inflación (la variación acumulada del IPC de los tres años calendario anteriores ha sido superior a 25%).

Al 31 de diciembre de 2015 el índice aplicado experimentó un incremento del 9,44% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados financieros ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio, así como el resultado por mantener rubros en moneda extranjera expuestos a la variación del tipo de cambio, e intereses.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del ejercicio.

1.3.2 Moneda Extranjera

1.3.1.1 Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$843,45 (pesos uruguayos ochocientos cuarenta y tres con 45/100).

1.3.1.2 Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 3,2426 (pesos uruguayos tres con 2.426/10.000).

1.3.1.3 Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (US\$) al 31 de diciembre de 2015 asciende a la suma de \$ 29,873 (pesos uruguayos veintinueve con 873/1.000) de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del Banco Central del Uruguay.

1.3.1.4 Diferencia de Cambio

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

Las diferencias de cambio del ejercicio han sido imputadas al rubro correspondiente y se exponen en el capítulo Resultados por diferencia de cotización en el Estado de Resultados.

1.3.3 Cálculo de Provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso Cartera Comercial y Social de Inmuebles XII- Fideicomiso Financiero de acuerdo a la normativa sobre garantías hipotecarias del Banco Central del Uruguay, considera el valor de rápida convertibilidad de las viviendas por el avalúo efectuado por Tasadores de la ANV o por la metodología estadística.

1.3.4 Metodología de Ajuste por Inflación

Tal como se explica en la Nota 1.3.1, el ajuste por inflación se contabiliza en forma simplificada según la metodología prevista por la normativa vigente (Comunicación 94/156). De acuerdo con la estructura de activos y pasivos del Fideicomiso, la aplicación de esta metodología simplificada de corrección monetaria no arroja distorsiones significativas en la determinación del patrimonio neto respecto de la aplicación de una corrección monetaria integral, pero sí en la composición interna del patrimonio.

La misma consiste en que las cuentas de patrimonio se presentan a sus costos históricos, excepto las cuentas de Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados que se ajustan globalmente por los efectos de la inflación de la moneda uruguaya. Adicionalmente en el rubro Ajustes al Patrimonio se registra la diferencia por la reexpresión del capital integrado.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Normas para la clasificación y constitución de provisiones para riesgos crediticios.

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación más los correspondientes intereses devengados.

A los efectos del cálculo de las provisiones, el fideicomiso deduce del importe de créditos las garantías computables, valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.3.3. precedente.

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2º del numeral 2.2 de la Norma Particular 3.8 (“reestructuración de operaciones de crédito problemáticas”) no se ha asignado la categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2.2.4 de la misma norma.

Sin embargo existen casos de créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” y fueron reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.

A continuación se adjunta el cuadro de Riesgos Totales del Sector no Financiero (incluye riesgos directos y contingentes, vigentes y vencidos) en miles de pesos uruguayos.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Riesgos clasificados en:	Créditos M/N	Garantías computables	Previsiones Constituidas	Importe	Riesgos netos de provisiones
1A	-	-	-	-	-
1C	36.453	15.207	Mayor o igual a 0,5% y menor a 3%	- 24.981	11.472
2A	-	-	Mayor o igual a 3% y menor a 7%	-	-
2B	2.763	384	Mayor o igual a 7% y menor a 20%	- 2.381	382
3	8.764	3.761	Mayor o igual a 20% y menor a 50%	- 4.491	4.273
4	369	342	Mayor o igual a 50% y menor a 100%	- 20	349
5	4.985	628	100%	- 3.387	1.598
6	-	-		-	-
SUBTOTAL	53.334	20.322	-	- 35.260	18.074
Otros créditos diversos	74	-			74
TOTAL	53.408	20.322		- 35.260	18.148

2.2. Normas contables particulares

En función de que la cartera de créditos e inmuebles contenida en este fideicomiso fue generada en el Banco Hipotecario del Uruguay y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la Agencia Nacional de Vivienda ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, y admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros del Activo.

En función de lo expuesto, y en aplicación de resoluciones de fecha 16 de diciembre de 2010 y de 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay referidas a los créditos e inmuebles del Banco Hipotecario del Uruguay, se dispuso aplicar los siguientes criterios:

- 2.2.1.** Para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la norma particular 3.8 del Plan de Cuentas del Banco Central del Uruguay para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, en la mejor categoría en la que este puede ser clasificado es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

2.2.2. Los inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre de ejercicio de acuerdo a las políticas contables utilizadas por el Banco Hipotecario del Uruguay admitidas para éste por el Banco Central del Uruguay. Las mismas autorizan valorar los inmuebles incorporados hasta el 31.12.2011, por el menor valor que surja de la comparación entre el valor contabilizado a la fecha del cierre de cada ejercicio económico y el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas.

2.3. Políticas de Recupero

Para los bienes que integran la Cartera, el Fiduciario aplicará el Manual de Recuperación que corresponda.

2.4. Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

El saldo de las cuentas en el Activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan BHU y ANV de los créditos de Fideicomiso XII y otros créditos de escasa significatividad.

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas corresponde al siguiente detalle:

- 1) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 1.632. Dicho monto se compone por Gastos a pagar a ANV por miles de \$ 454 y Gastos a pagar a MEF por miles de \$ 457, señas y entregas a cuenta por venta de Inmuebles por miles de \$ 721.
- 2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso, en su artículo sexto, numeral III, literal D, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al BHU, las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

- 3) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso, en su artículo sexto, numeral XII, el fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios.

La tasa correspondiente a honorarios, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea del 26 de Setiembre de 2013, se sitúa en el 15% (quince por ciento) del total recaudado.

Al 31 de diciembre de 2015 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

Nota 3 PATRIMONIO

3.1. Evolución del Patrimonio

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo N° 1.

3.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Décimo Tercero, numeral IV, el

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

fideicomiso tiene como cometido distribuir bimestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera.

Por lo expuesto anteriormente, la variación patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el ejercicio un monto de miles de \$7.798. La misma se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles \$(1.291), y ajuste por inflación \$ 9.089.

3.3. Resultados Acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro por miles de \$ 3.809, y en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio 2015 por miles de (\$ 32.498).

Nota 4 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS.

4.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la Norma 3.3. del Plan de Cuentas no está permitido liquidar como ganancia productos financieros –salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irrecuperables”.

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

4.2. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2015 por miles de \$ 35.260 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo. El siguiente cuadro muestra los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Previsión para deudores incobrables”.

	Saldo inicio de provisiones	Desafectación / Constitución de provisiones	Saldo final de provisiones
Créditos Vigentes al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vigentes al Sector no Financiero	51.172	(16.230)	34.942
Créditos Diversos	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector Financiero	-	-	-
Créditos Vencidos al Sector no Financiero	482	(482)	-
Créditos en Gestión	-	12	12
Créditos Morosos	1.819	(1.513)	306
TOTALES	53.473	(18.213)	35.260

Nota 5 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Otras Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Otras Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$68.671, contiene las garantías hipotecarias de los créditos gestionados por el Fideicomiso y los créditos Castigados por atraso en los pagos.

- Miles de \$ 65.074 - Saldos de Garantías Totales
- Miles de \$ 3.597 - Créditos Castigados de acuerdo a Normas del Banco Central del Uruguay.

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 754173 0018 (Fideicomiso N° 50253 AÑO 2014) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 Artículo 15.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Nota 7 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31.12.2015, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos

Montevideo, 27 de junio de 2016.



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Contabilidad de Fideicomisos



Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame

Presidente

28/06/2016

DICTAMEN

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la "Cartera Comercial y Social de Inmuebles XII - Fideicomiso Financiero", correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2015, formulados por el fiduciario Agencia Nacional de Vivienda (ANV) que se adjuntan. Dichos estados financieros comprenden el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados y el Estado de Flujo de Efectivo, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior y el Estado de Evolución del Patrimonio del periodo 01/01/2015 al 31/12/2015, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

También se presentan, en caso de corresponder, los incumplimientos legales constatados por el Tribunal de Cuentas en el curso de la auditoría efectuada.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la ANV, como agente fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos crediticios y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU), excepto por lo descrito en la Nota N° 2.2, "Normas contables particulares" y la Ordenanza N° 81 de este Tribunal. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

La responsabilidad del Tribunal de Cuentas es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en la auditoría realizada. Esta auditoría fue practicada de acuerdo con los Principios Fundamentales de Auditoría (ISSAI

100 y 200), y las Directrices de Auditoría Financiera (ISSAI 1000 a 1810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI). No obstante debido a lo mencionado en el párrafo Bases para la Abstención de Opinión no fue posible obtener evidencia para sustentar la opinión.

Bases para la Abstención de Opinión

1. El sistema informático utilizado por la ANV para el registro contable a la fecha de emisión de los estados contables no presenta desarrolladas la totalidad de sus aplicaciones. A efectos de ajustar la contabilidad se deben efectuar registros manuales la mayoría de los cuales no son incorporados a los inventarios, fundamentalmente en lo referido al cálculo de las provisiones. En consecuencia, los saldos proporcionados por el sistema presentan diferencias e inconsistencias con sus inventarios, que si bien han disminuido respecto del ejercicio anterior, generaron limitaciones significativas. Además, existen rubros que no son inventariados.

De la comparación de los estados financieros resumidos remitidos al Tribunal de Cuentas con los analíticos del sistema, se constataron inconsistencias. Si bien el total del Activo en el Estado de Situación Patrimonial es el mismo en ambos reportes, no coinciden los totales de Créditos vencidos y Créditos Vigentes, compensándose entre ellas las diferencias. Las mismas se deben a cuentas que se encuentran clasificadas en capítulos que no corresponden en el sistema contable (SIGB) y son ajustadas a los efectos de su exposición para elaborar los estados de acuerdo con el Plan de Cuentas del BCU.

2. Las condiciones originales pactadas en los créditos tales como las tasas de interés y los plazos han sido modificadas en varios casos, no contándose con documentación suficiente que respalde los mencionados cambios al contrato original. Por lo expuesto no se pudo comprobar que el devengamiento de intereses y el cálculo de cuotas se hayan realizado correctamente.

Abstención de Opinión

Debido a la importancia de lo expresado en los párrafos anteriores y que no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para obtener evidencia respecto a la razonabilidad de los saldos expuestos en los estados financieros, el alcance de la auditoría no es suficiente para permitir expresar, y por lo tanto no se expresa, una opinión sobre los estados mencionados.

Si bien el Organismo establece en su Nota 1.3, que “Los Estados Contables se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el Banco Central del Uruguay para Instituciones de Intermediación Financiera”, se han constatado los siguientes incumplimientos a dicha normativa:

- Comunicación N° 2012/228 del BCU de fecha 14/12/2012 por no confeccionar el Estado de Flujo de Efectivo con el grado de detalle requerido en dicha norma y por no exponer correctamente el ajuste por inflación en el Estado de Evolución del Patrimonio.
- Norma Particular 3.16 y Comunicación N° 2014/210 del BCU, por no haber actualizado las tasaciones de los bienes constituidos en garantía de los créditos de acuerdo con lo dispuesto por esta disposición.

Con respecto a otras disposiciones se constató que se incumplió el Artículo 32 de la Ordenanza N° 81, por no haber remitido al Tribunal de Cuentas los estados financieros del Fideicomiso dentro de los 90 días siguientes al cierre del ejercicio.

Montevideo, 26 de diciembre de 2016